

PF + PS
U

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŻABIANKA” W GDAŃSKU

Podstawa Prawna:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku poz.1222; z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 roku poz. 1560; z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2018 roku, poz. 716; z późniejszymi zmianami),
- 4) Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Definicje

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w ustawie o własności lokali.
2. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
3. Użytkownicy lokalu:
 - a) członkowie Spółdzielni,
 - b) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemcy lokali,
 - e) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni, wózkarni, pomieszczeń gospodarczych, strychów i piwnic.
5. Część wspólna nieruchomości – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które stanowią przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: w szczególności pralnie, suszarnie, klatki schodowe, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia gospodarcze itp. znajdujące się na działce, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
6. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w Uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią

[Signature]

[Signature]

[Signature]

przynależną do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości.

7. Pożytki nieruchomości – są to w szczególności przychody z czynszu najmu lokali użytkowych i dzierżawy, opłaty za urządzenia reklamowe itp. znajdujących się w obrębie danej nieruchomości.
8. Pomieszczenia przynależne – pomieszczenia związane z lokalem jako jego części składowe, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, w szczególności takie jak piwnice.
9. Współczynnik podziału kosztów wspólnych – procentowy udział powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej ogółem.
10. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenu, na którym znajdują się w/w budynki mieszkalne.
11. Mienie Spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i nie zabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub ich praw.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 2.

Fizyczna jednostka rozliczeniowa.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest:
 - a) 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - b) liczba osób,
 - c) lokal,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stosowana jest w wielkościach wykazanych w Uchwałach Zarządu dotyczących przeniesienia praw do lokali w prawo odrębnej własności.

§ 3.

Zasady ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Fundusze celowe tworzone są na realizację konkretnego zadania. Decyzję o utworzeniu funduszu celowego na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem celowym unormowane są osobnym regulaminem.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów wymienionych w punkcie 1 jest roczny plan rzeczowo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu rzeczowo-



finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

5. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
- a) eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
 - b) pomieszczeń gospodarczych,
 - c) zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - d) podgrzania wody,
 - e) opłat za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości,
 - f) energii elektrycznej na oświetlenie terenu i pomieszczeń wspólnych,
 - g) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - h) centralnego ogrzewania,
 - i) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - j) konserwacji domofonów,
 - k) funduszu remontowego,
 - l) funduszy celowych,
 - m) opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową.

§ 4.

Zasady kwalifikowania kosztów.

1. Za koszty eksploatacji działalności podstawowej uważa się:
 - a) koszty obsługi technicznej,
 - b) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - c) koszty materiałów wykorzystanych do bieżącej eksploatacji i konserwacji zasobów,
 - d) koszty ogólne t.j. koszty komórek funkcjonalnych zarządu i organów samorządowych Spółdzielni,
 - e) koszty lokali własnych (energia elektryczna, energia cieplna, woda, koszty eksploatacji lokali będących w dyspozycji Spółdzielni),
 - f) pozostałe koszty t.j. koszty ubezpieczenie majątku, dezynfekcja i deratyzacja, utrzymanie terenów zielonych, dozór mienia, amortyzacja środków trwałych, podatki od nieruchomości i gruntu, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, usługi transportowe, usługi konserwacyjne elektryczne, hydrauliczne i dźwigowe świadczone całodobowo, prowizje bankowe, przeglądy okresowe budynków i instalacji oraz wszystkie pozostałe koszty związane z działalnością eksploatacyjną zasobów.
2. Za koszty remontów budynków i obiektów uważa się wydatki związane z pracami i zabiegami mającymi na celu przywracanie i utrzymanie zdolności eksploatacyjnej częściowo zużytym budynkom i obiektom, nie powodujące zmian w konstrukcji i architekturze budynku. Wydatki ponoszone na remonty obejmują, między innymi:
 - a) remont instalacji gazowych,
 - b) remont instalacji elektrycznych,
 - c) remont instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - d) remont instalacji centralnego ogrzewania,
 - e) remont instalacji wentylacyjnych,
 - f) remont i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g) remont pokrycia dachowego,
 - h) docieplenie budynków,

- i) malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
- j) remont dróg i chodników,
- k) remonty pozostałych obiektów objętych definicją zasobu mieszkaniowego.

§ 5.

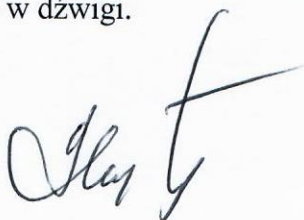
Zasady rozliczania kosztów.

1. Rozliczenie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej oraz kosztów zużycia zimnej wody, których rozliczenie określają odrębne regulaminy.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów GZM,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - c) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu celowego.
3. Koszty wspólne związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi oraz koszty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni przypisywane są do poszczególnych nieruchomości z zastosowaniem współczynnika podziału kosztów wspólnych.
4. Koszty eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego i funduszu celowego rozliczane są w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.
5. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzanie wody odbywa się na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody łącznie z odprowadzeniem ścieków oraz energii do celów podgrzania ciepłej wody użytkowej”.
6. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych użytkowników posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Lokale wyodrębnione partycypują w kosztach podatku naliczanego od mienia Spółdzielni. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu rozliczana jest na m² pow. użytkowej wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych. Naliczenie podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustala się na podstawie stawek określonych przez Radę Miasta Gdańska.
7. Koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości według kosztów zafakturowanych przez Energe. Jednostką rozliczeniową z lokatorem jest m² pow. użytkowej lokalu.
8. Rozliczenie kosztów opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonywane jest dla:
 - a) lokali mieszkalnych –w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - jako iloczyn zadeklarowanej ilości pojemników i częstotliwości ich odbioru w tygodniu. Wielkość pojemników uzależniona jest od rodzaju prowadzonej działalności. Stawka opłaty uzależniona od wielkości pojemników.

Wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dokonuje Zarząd Spółdzielni (odpady zbierane w sposób selektywny lub nie selektywny).

Stawka opłaty ustalana jest przez Radę Miasta Gdańska w formie uchwały.

9. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. unormowane są w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania”.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych rozliczane są wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi.



11. Koszty konserwacji domofonów – opłata ustalana jest w przeliczeniu na lokal, odpowiadająca wysokości stawki za konserwację domofonów zgodnie z zawartą umową z firmą zewnętrzną.
12. Koszty rozliczania działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej rozlicza się na 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego. Odpisem na tę działalność obciążani są członkowie Spółdzielni.
13. Rozliczanie za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych – korzystanie z pomieszczeń gospodarczych na potrzeby mieszkaniowe lokatora możliwe jest tylko po podpisaniu umowy najmu lokalu. Treść umowy zawiera wszelkie rozliczenia finansowe między Najemcą a Spółdzielnią. Jednostką rozliczeniową jest m² pow. pomieszczenia gospodarczego. Opłaty miesięczne na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ III

USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 6.

1. Podstawą do ustalania stawek opłat eksploatacji na dany rok przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami GZM oraz pożytków i innych przychodów uzyskanych z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej.
2. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
 - a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne koszty GZM w wysokości przypadającej na ich lokale zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne koszty GZM w wysokości przypadającej na ich lokale przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, za wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
 - c) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
 - d) właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na tych samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyjątkiem opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową,

- e) użytkownicy zajmujący lokale bez tytułu prawnego zobowiązani są uiszczać opłaty miesięczne za zajmowany lokal na zasadach jak osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 7.

1. Wysokość opłat za używanie lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 8.

1. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
2. Opłaty, o których mowa w § 7 ust. 2 powinny być uiszczane co miesiąc z góry w terminie do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki zgodnie z „Regulaminem naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku”.
4. Za opłaty wraz z osobami wymienionymi w § 6 ust.2 odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem opróżnienia lokalu i przekazania do Spółdzielni.
6. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu woli, złożonym w Spółdzielni określić termin przejęcia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny, niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.

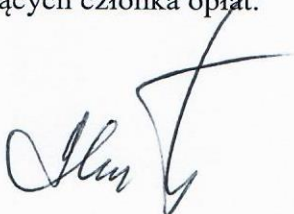
§ 9.

Opłaty za lokale w najmie, bez względu na charakter lokalu (lokal mieszkalne, użytkowe), najemcy uiszczają zgodnie z zapisami zawartymi w umowach najmu.

§ 10.

Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne wpływy z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni po pokryciu kosztów tej działalności) przypadają członkom Spółdzielni.
3. Przysługujący udział w pożytkach oraz przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejsza wielkość obciążających członka opłat.



4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz własnej działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
- 2) utrzymanie w należyтым stanie nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
- 3) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- 4) sprawną obsługę administracyjną.

§ 12.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” Uchwałą Nr5..... z dnia ...11.06.2018... i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” w Gdańsku” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/2008 z dnia 29.09.2008 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Wiesław Gronowski

Z- CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Eugeniusz Szmidt

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej S.M. „Żabianka”

Jan Stefańczyk